

**Sygn. akt I AGa 7/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Bazelan (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Mierzejewska
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Izabela Lipska

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2021 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko Gminie T., (...) w W.

o uznanie umowy za bezskuteczną

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 3 lipca 2019 r. sygn. akt (...)

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki D. S. na rzecz pozwanej Gminy T. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

I AGa 7/21

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 kwietnia 2018 roku D. S. wniosła o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powódki umowy sprzedaży nieruchomości położonej w T. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łukowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartą pomiędzy Gminną Spółdzielnią (...) w T. oraz Gminą T. i o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2019 roku Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie z powództwa D. S. przeciwko Gminie T. i Gminnej Spółdzielni (...) w T. o uznanie umowy za bezskuteczną oddalił powództwo (punkt I), zasądził od powódki D. S. na rzecz pozwanej Gminy T. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II), zasądził od powódki D. S. na rzecz pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w T. kwotę 5 417 zł (pięć tysięcy, czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III) i nakazał ściągnąć od powódki D. S. na

rzecz Skarbu Państwa — Kasa Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 2 350 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem brakującej opłaty sądowej oraz kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem kosztów zaświadczenia nr (...) wystawionego przez lekarza sądowego (punkt IV).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

Powódka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) .H.O w J. zawarła z pozwanym — Gminną Spółdzielnią (...) w T., 1 lipca 2007r. umowę opisaną jako umowa dzierżawy, której przedmiotem była część pawilonu handlowego położonego w T. o powierzchni 121,21 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie przez powódkę apteki (umowa dzierżawy — k. 13). Zgodnie z § 5 umowy została ona zawarta na okres 10 lat z możliwością jego przedłużenia, zaś w § 8 umowy zastrzeżono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości, której dotyczy dzierżawa przez wydzierżawiającego, dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu uwzględniające cenę za m<sup>2</sup> obowiązującą na rynku nieruchomości w dniu sprzedaży. W § 10 umowy strony zastrzegły natomiast, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W imieniu pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w T. umowę podpisał prezes zarządu J. S., który został umocowany do zawierania umów dzierżaw w imieniu spółdzielni uchwałą podjętą na posiedzeniu rady nadzorczej 13 kwietnia 2005r. (protokół nr (...) z posiedzenia rady nadzorczej - k. 238).

Przedmiotowa umowa była dwukrotnie aneksowana, kolejno aneksem z 1 lipca 2017r. przedłużającym umowę na okres trzech miesięcy do 30 września 2017r. (k.16, 50), a następnie aneksem z 1 października 2017r. przedłużającym umowę do 31 października 2017r. (k.15, 49). 1 listopada 2017r. pozwany — Gminna Spółdzielnia (...) w T. przygotowała kolejny aneks do umowy dzierżawy przedłużający jej obowiązywanie do 21 listopada 2017r., który został podpisany przez przedstawiciela spółdzielni prezesa zarządu J. S., natomiast nie został podpisany przez pozwaną (k.48).

22 listopada 2017r. pozwana wystawia fakturę VAT obciążającą pozwaną na kwotę 1107 zł brutto opiewającą na czynsz należny za okres od 1 listopada do 21 listopada 2017r. (faktura VAT - k.51). Powódka uregulowała zaś na rzecz pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w T. kwotę 1 599 zł brutto jako czynsz należny za cały listopad 2017r., tj. w kwocie tożsamej jak wynikająca z aneksu przedłużającego obowiązywanie umowy do 31 października 2017r., a pozwany dokonał zwrotu nadpłaconej różnicy (w zakresie kwoty należnej za okres od 22 listopada do 30 listopada 2017r.) na rzecz powódki w kwietniu 2018r. (okoliczność bezsporna — wyjaśnienia informacyjne pozwanej złożone na rozprawie 7 stycznia 2019r. - k. 185, które wobec potwierdzenia ich treści przez powódkę na rozprawie 19 czerwca 2019r., objęte zostały zeznaniami przez nią złożonymi w trybie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 304 k.p.c. — k. 273 oraz wyjaśnienia informacyjne przedstawiciela pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w T. prezesa zarządu J. S. złożone na rozprawie 7 stycznia 2019r. - k. 186, które wobec potwierdzenia ich treści przez przedstawiciela pozwanego na rozprawie 10 kwietnia 2019r., objęte zostały zeznaniami przez niego złożonymi w trybie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 304 k.p.c. — k. 242v). Za okres od grudnia 2017r. pozwana uiszcza comiesięcznie na rzecz aktualnego właściciela Gminy T. kwoty odpowiadające wysokości czynszu dzierżawy.

10 czerwca 2016r. Rada Gminy T. podjęła uchwałę nr (...) m. in. w przedmiocie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,17 ha położonej w miejscowości T. z przeznaczeniem na powiększenie gminnego zasobu nieruchomości (§ 2 uchwały z 10 czerwca 2016r. — k. 115).

22 listopada 2017r. pozwani Gminna Spółdzielnia (...) w T. oraz Gmina T. zawarli umowę sprzedaży przysługującego Gminnej Spółdzielni (...) w T. prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości T., gminie T., powiecie (...), województwie (...) o powierzchni 0,1700 ha, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Łukowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to działka jest zabudowana budynkiem administracyjno — handlowo — usługowym o konstrukcji stalowej na fundamencie betonowym, krytym stropodachem jednospadowym o konstrukcji stalowej o powierzchni użytkowej 340,59 m<sup>2</sup>, wzniesionym w latach 60 — tych ubiegłego wieku, zmodernizowanym w 2006r., w którym znajduje się apteka o powierzchni użytkowej

117,70 m<sup>2</sup> oraz sklep spożywczy o powierzchni użytkowej 156,09 m<sup>2</sup> i kotłownia o powierzchni użytkowej 66,80 m<sup>2</sup>, wyposażone w instalację elektryczną i wodno — kanalizacyjną (umowa sprzedaży - k.57-61).

11 grudnia 2017r. pozwany Gmina T., powołując się na nabycie 22 listopada 2017r. prawa do nieruchomości wezwał powódkę do opróżnienia lokalu o powierzchni 120 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku usytuowanym na tej nieruchomości w terminie 30 dni. W wezwaniu pozwana została poinformowana, że od 22 listopada 2017r. do dnia opróżnienia nieruchomości jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Gminy T. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dotychczas płaconego czynszu (wezwanie datowane na 11 grudnia 2017r. — k.17).

Pismami datowanymi na 18 grudnia 2017r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych — Gminę T. oraz Gminną Spółdzielnię (...) w T. do złożenia oświadczenia woli o uchyleniu się od oświadczenia odpowiednio, o nabyciu przez Gminę T. oraz o zbyciu przez Gminną Spółdzielnię (...) w T. powołanej nieruchomości wskazując na naruszenie prawa pierwokupu przysługującego powódce (wezwania — k. 18, 19).

W odpowiedzi na te wezwania, prezes zarządu Gminnej Spółdzielni (...) w T. J. S. w piśmie datowanym na 21 grudnia 2017r. podniósł, iż wobec zakończenia umowy dzierżawy powódka nie ma podstaw do powoływania się na umowne prawo pierwokupu (pismo datowane na 21 grudnia 2017r. — k. 20), a pozwany - Gmina T. w piśmie datowanym na 27 grudnia 2017r. wskazał na brak podstawy prawnej dla zadośćuczynienia wezwaniu powódki (pismo datowane na 27 grudnia 2017r. — k. 21).

W dalszej kolejności, pismem datowanym na 1 lutego 2018r. pozwany — Gmina T. wystosował do powódki ostateczne wezwanie do opróżnienia lokalu w terminie 7 dni (wezwanie datowane na 1 lutego 2018r. - k. 22).

Według stanu na datę zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie powódka faktycznie nadal zajmowała lokal w budynku znajdującym się na sprzedanej nieruchomości dla celów prowadzonej w nim apteki i jednocześnie w toku pozostawał proces wdrożony przez pozwanego — Gminę T. o opróżnienie lokalu.

8 maja 2019r. decyzją Ministra (...) i (...), znak: (...) utrzymano w mocy decyzję Ministra (...) i (...) z 18 stycznia 2019r. znak (...) wykreślającą powódkę D. S. z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (decyzja z 8 maja 2019r. — k. 264-267), przy czym powódka złożyła skargę na tę decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (skarga datowana na 10 czerwca 2019r. - k.279 - 281).

Zaprezentowanych powyżej ustaleń stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji dokonał w oparciu o wskazane dowody.

W oparciu o ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż niespornie powódka D. S. oraz pozwany - Gminna Spółdzielnia (...) w T. pozostawali w relacji zobowiązaniowej wykreowanej umową opisaną przez strony jako umowa dzierżawy lokalu o powierzchni 121,21 m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku znajdującym się na nieruchomości stanowiącej własność wydierżawiającego, dla której w Sądzie Rejonowy w Łukowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z 1 lipca 2007r., zawarta na okres 10 lat z zastrzeżeniem możliwości jej przedłużenia na dalszy okres (k. 13). Z treści § 8 powołanej umowy również wprost wynika zastrzeżone dla powódki jako dzierżawcy prawo pierwokupu aktualizujące się w momencie sprzedaży przez wydierżawiającego nieruchomości, której dotyczy dzierżawa.

Powołaną umowę w imieniu wydierżawiającego podpisał prezes zarządu J. S.. W kontekście zasad reprezentacji obowiązujących w Gminnej Spółdzielni (...) w T., brak jest podstaw do kwestionowania skuteczności jednoosobowej reprezentacji prezesa zarządu pozwanej spółdzielni przy zawarciu umowy dzierżawy i jej aneksów.

Dokonując wykładni gramatycznej zawartej umowy dzierżawy, Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw, wbrew sugestii powódki, do konkluzji, jakoby zastrzeżone prawo pierwokupu nie zostało powiązane z dzierżawą, skoro strony umowy, opisując uprawnienia i zobowiązania podmiotów w związku z umownym prawem pierwokupu wprost użyły nomenklatury odwołującej się właśnie do umowy dzierżawy, po pierwsze przypisując to prawo dzierżawcy, wskazując, iż zaktualizuje się ono w wypadku sprzedaży przedmiotu dzierżawy przez wydierżawiającego (§ 8 umowy).

Taka nomenklatura umowy, w zestawieniu z okresowym limitowaniem umowy dzierżawy, którą strony pierwotnie zawarły na okres 10 lat (§ 5 umowy) potwierdza, w ocenie Sądu Okręgowego, iż obligacyjne prawo pierwokupu wykreowane umową dzierżawy aktualizowało się po stronie dzierżawcy (tu powódki) tylko w okresie trwania tej umowy i zabezpieczało jej interesy na wypadek sprzedaży przez wydzierżawiającego przedmiotu dzierżawy w okresie trwania stosunku dzierżawy właśnie.

Forsowane przez powódkę odmienne stanowisko, jakoby umowne prawo pierwokupu miało samodzielny byt i funkcjonowało niezależnie od relacji zobowiązaniowej wynikającej z umowy dzierżawy łączącej strony nie znajduje zdaniem Sądu uzasadnienia również z perspektywy podmiotu racjonalnie dysponującego przysługującymi mu uprawnieniami. Przecież skoro, jak już wyżej podkreślono umowa dzierżawy została zawarta na okres 10 lat i to równocześnie z przyjęciem przez strony takiej regulacji, wprowadziły one również regulację, którą usankcjonowały prawo pierwokupu, trudno przyjąć, że wydzierżawiający przypisał to prawo powódce – dzierżawcy D. S. bez żadnych ograniczeń. Abstrahując bowiem w tym miejscu od późniejszego aneksowania umowy i przedłużenia okresu jej obowiązywania (w dacie zawarcia umowy dzierżawy strony nie przesądziły jej przedłużenia, zastrzegając tylko taką możliwość) nie można pominąć faktu, że po zakończeniu stosunku dzierżawy z powódką Gminna Spółdzielnia (...) w T. mogła wydzierżawić lub wynająć przedmiot umowy innemu podmiotowi, a intencja sprzedaży przysługującego spółdzielni prawa mogła się zmaterializować w późniejszym okresie. Przyjęcie zatem założenia, że zawierając umowę dzierżawy (...)ipca 2007 r. pozwany - Gminna Spółdzielnia (...) w T. już w tym czasie zdeterminowała pierwszeństwo zakupu nieruchomości, której dotyczy dzierżawa, byłoby tożsame z istotnym ograniczeniem przysługującego mu prawa, co wydaje się nieracjonalne i osłabiające jego interesy. Tym samym trudno zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że pozwany Gminna Spółdzielnia (...) w T. już na etapie zawierania umowy dzierżawy w swoisty sposób samoograniczyły się w dysponowaniu przysługującym mu prawem. Jak podkreślił Sąd Okręgowy, pierwokup jest bowiem przejawem obligacyjnego obciążenia, które nie pozostaje przecież bez wpływu choćby na zbywalność nieruchomości, której pierwokup dotyczy oraz warunki zbycia. Zwłaszcza, że jak wynika z powołanego § 8 umowy pierwokup zastrzeżony powódce miałby być zrealizowany przy uwzględnieniu cen za m<sup>2</sup> obowiązujących na rynku nieruchomości w dniu sprzedaży (co wykluczałoby potencjalną ofertę nabycia nieruchomości od innego niż powódka podmiotu aspirującego do nabycia prawa do nieruchomości złożoną w okresie obowiązywania umowy dzierżawy łączącej spółdzielnię z powódką za stawkę odbiegającą od tych cen, w tym na korzyść sprzedawcy) i miałby aktualizować się w przypadku sprzedaży cyt.: „nieruchomości, której dotyczy dzierżawa”. W tym kontekście Sąd wskazał, że przedmiotem dzierżawy przez powódkę był lokal zajęty pod prowadzenie apteki, który znajdował się w budynku wzniesionym na nieruchomości. W takim zaś wypadku „nieruchomością, której dotyczy dzierżawa” w rozumieniu § 8 umowy mogłaby być zabudowana nieruchomość gruntowa, dla której urządzono księgę wieczystą nr (...), tj. nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem pawilonu handlowego, na której oprócz lokalu zajmowanego dla potrzeb prowadzenia apteki przez powódkę, był jeszcze jeden lokal zajęty pod prowadzenie sklepu spożywczego. Taka zaś okoliczność w ocenie sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie wzmacnia argumentację o powiązaniu prawa pierwokupu przypisanego powódce z przmiotem dzierżawcy po jej stronie. Trudno bowiem byłoby racjonalnie argumentować zastrzeżenie uprawnienia wynikającego z prawa pierwokupu na rzecz akurat powódki, która w wypadku zakończenia umowy dzierżawy po upływie okresu na jaki umowę zawarto, nie miałaby już żadnych związków z przedmiotową nieruchomością. Logicznym natomiast w ocenie Sądu pierwszej instancji wydaje się zastrzeżenie tego prawa na rzecz dzierżawcy w wypadku zawarcia relatywnie długoterminowej umowy dzierżawy (pierwotnie umowę zawarto na 10 lat, a następnie była ona przedłużana) na rzecz dzierżawcy, aby zabezpieczyć jego interesy ma wypadek zmiany wydzierżawiającego. Do takiej zmiany doszłoby bowiem w wypadku zbycia nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy przez Gminną Spółdzielnię (...) w T., co tworzyłoby nowe otoczenie prawne dla dzierżawcy, stąd racjonalnym byłoby zagwarantowanie mu możliwości wpływania na to otoczenie. Zwłaszcza w wypadku czynienia nakładów na przedmiot dzierżawy, jak miało to miejsce w realiach przedmiotowej sprawy przy umownym zastrzeżeniu, że koszty związane z przystosowaniem obiektu do prowadzonej działalności w pełni ponosi dzierżawca na swój koszt i swoje ryzyko (§ 3 umowy in fine).

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, z takim rozumieniem zastrzeżenia umownego prawa pierwokupu nie kłóci się uregulowanie zawarte w § 9 umowy dzierżawy. Powołana regulacja stanowiła źródło roszczenia dzierżawcy do

zwrotu poniesionych kosztów związanych z przystosowaniem i remontem dzierżawionego lokalu w wypadku likwidacji spółdzielni i sprzedaży jej majątku w całości innemu nabywcy i była wyjątkiem od przyjętej zasady z § 3 umowy nierozliczania nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy przez dzierżawcę, który mógł je czynić na własne ryzyko i koszt. Zagwarantowanie interesu dzierżawcy w takim wypadku, abstrahując w tym miejscu od dopuszczalności tej formy likwidacji majątku spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy prawo spółdzielcze, jest zrozumiałe, skoro dzierżawiony lokal wymagał adaptacji dla potrzeb prowadzenia w nim apteki, a co za tym idzie nakładów finansowych ze strony dzierżawcy, który, jak uczy doświadczenie życiowe zakładał określony czas ich eksploatacji gwarantujący opłacalność ich poczynienia w perspektywie okresowego charakteru umowy dzierżawy. Na taką perspektywę zresztą zwraca uwagę sama powódka podnosząc, iż rozmowy z Wójtem Gminy T. co do zasad korzystania przez nią z dzierżawionego lokalu po ewentualnej sprzedaży nieruchomości (w tym momencie jeszcze ewentualnej, bowiem jak twierdzi powódka rozmowy te miały miejsce w marcu lub kwietniu 2017r., a następnie w czerwcu lub lipcu 2017r., a więc przed sprzedażą) uwzględniły koszty poniesione przez nią na adaptację lokalu, z którego chciałyby korzystać przez określony czas (2-3 lata) na preferencyjnych warunkach czynszowych.

Sąd wskazał nadto, że łączna interpretacja § 8 i 9 umowy dzierżawy zaprezentowana przez pełnomocnika powódki w załączniku do protokołu rozprawy z 10 kwietnia 2019r. datowanym na 17 kwietnia 2019r. istotnie także uwzględnić intencję stron umowy dzierżawy zagwarantowania dzierżawcy rozliczenia poczynionych przez niego nakładów, jednakże li tylko w sytuacji ściśle określonej przez strony umowy (zasadą jest bowiem brak podstaw do takiego rozliczenia, np. w wypadku skutecznego wypowiedzenia okresowej umowy dzierżawy przed upływem okresu, na który została zawarta), a mianowicie w wypadku likwidacji spółdzielni i sprzedaży w całości jej majątku innemu niż dzierżawca podmiotowi. Odwołanie się zaś do nomenklatury „dzierżawcy” i „wydzierżawiającego” potwierdza zdaniem Sądu, że powołana regulacja odnosi się do sytuacji, w której do likwidacyjnej sprzedaży majątku spółdzielni doszłoby w okresie obowiązywania umowy dzierżawy i jest jak się wydaje uzasadnione faktem, że pozyskane z takiej likwidacji środki faktycznie byłyby przeznaczone na zaspokojenie wierzycieli spółdzielni, a na ich wysokość nie pozostałyby bez wpływu nakłady dzierżawcy (ich wartość). Natomiast nie sposób zdaniem Sądu zgodzić się z interpretacją powołanych zapisów zaprezentowaną przez pełnomocnika powódki akcentującą rzekomą wolę stron wykluczenia sytuacji, w której miałyby dojść do wygaśnięcia umowy cyt.: „bez jakichkolwiek majątkowych przesunięć na linii Wydzierżawiający – Dzierżawca”, a to wobec wyraźnego brzmienia § 3 in fine umowy, zgodnie z którym koszty związane z przystosowaniem obiektu do prowadzonej działalności w pełni ponosi dzierżawca na swój koszt i swoje ryzyko oraz § 7 in fine, w którym doprecyzowano, że w wypadku dopuszczonego przez strony zgodnego rozwiązania umowy, wydzierżawiająca spółdzielnia nie ma obowiązku zwrotu poniesionych kosztów na przystosowanie dzierżawionego obiektu na aptekę, chyba, że strony ustalą inaczej.

Ocenę, zgodnie z którą umowne prawo pierwokupu było przypisane powódce tylko jako dzierżawcy nieruchomości potwierdza również niesporna okoliczność, że prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości w formule bez ograniczeń czasowych i wobec każdorazowego nabywcy nieruchomości.

Nadto, Sąd podzielił argumentację pełnomocnika pozwanych wyrażoną w załączniku do protokołu rozprawy z 10 kwietnia 2019r., w którym odnosząc się do forsowanej przez stronę powodową koncepcji co do możliwości wykonania prawa pierwokupu po wygaśnięciu umowy, w której pierwokup był ustanowiony, zwrócił uwagę na regulację art. 695 § 2 k.c., który co prawda nie obowiązywał już w dacie zawarcia przez powódkę i pozwanego - Gminną Spółdzielnię (...) w T. (tj. 1 lipca 2007r.), bowiem obowiązywał do 16 lipca 2003r., ale którego regulacja została wprost powtórzona przez strony umowy dzierżawy, a zgodnie z którym dzierżawcy dzierżawiacemu nieruchomości rolną na okres 10 lat przysługiwało prawo pierwokupu, a ponieważ strony w umowie nie zawarły uregulowania, mocą którego prawo pierwokupu miałyby obowiązywać po ustaniu umowy, nie jest pozbawione postaw odwołanie się przy interpretacji zapisów analizowanej umowy do dorobku orzecznictwa wypracowanego właśnie na gruncie art. 695 k.c., w tym do przywołanej przez pełnomocnika pozwanych uchwały Sądu Najwyższego z 30 maja 1975r. (sygn. akt. III CZP 67/74). W powołanej uchwale Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy jedynie w trakcie trwania umowy dzierżawy, a pogląd taki został zaakceptowany również w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z

15 listopada 2002r. (sygn. V CKN 674/00), jak również w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 24 czerwca 2016r. (sygn. I ACa 317/16) oraz w uzasadnieniu postanowienia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 16 stycznia 2013r. (sygn. I ACz 2173/12).

W kontekście zaprezentowanej powyżej oceny, nie budziło wątpliwości Sądu pierwszej instancji, że zarzut wywodzony przez powódkę z umownego prawa pierwokupu mógł się zaktualizować jedynie w okresie trwania umowy dzierżawy, natomiast po jej zakończeniu, do czego w realiach przedmiotowej sprawy doszło z upływem 31 października 2017r. wobec utraty przez powódkę przymiotu dzierżawcy, uprawnienia wynikające z tego prawa wyekspirowały.

Tym samym w dacie sprzedaży nieruchomości, na której znajdował się lokal dzierżawiony przez powódkę, tj. 22 listopada 2017r. powódka nie była już uprawniona z tytułu prawa pierwokupu, a sprzedaż prawa do nieruchomości przez pozwanego Gminną Spółdzielnię (...) w T. mogła odbyć się bezwarunkowo.

Jak podkreślił Sąd Okręgowy, ostatni podpisany przez powódkę aneks do umowy dzierżawy z 1 października 2007r. przewidywał bowiem obowiązywanie umowy do 31 października 2017r., zaś aneks przygotowany przez pozwanego Gminną Spółdzielnię (...) w T., z 1 listopada 2017r. obejmujący okres do 21 listopada 2017r. nie został przez powódkę podpisany, co skutkuje oceną, iż po 31 października powódka zajmowała lokal będący pierwotnie przedmiotem dzierżawy bez tytułu prawnego. Za ten zaś okres właściciel nieruchomości, na której znajdował się dzierżawiony przez nią lokal był uprawniony do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu i tak też niespornie dokonana przez powódkę wpłata kwoty odpowiadającej wysokości czynszu dzierżawnego za listopad 2017r. na rzecz pozwanej spółdzielni została potraktowana. Z faktu zaś przyjęcia przez pozwaną spółdzielnię kwoty odpowiadającej należności za cały listopad 2017r., pomimo sprzedaży nieruchomości 22 listopada 2017r. i zwrotu kwoty odpowiadającej należności za okres od 22 listopada 2017r. do 30 listopada 2017r. dopiero, jak wskazał przedstawiciel spółdzielni w marcu lub kwietniu 2018r., tj. po sporządzeniu bilansu za 2017r., nie można zdaniem Sądu wywodzić, jakoby pozwana spółdzielnia w sposób dorozumiany zaakceptowała kontynuowanie dzierżawy na kolejny okres, skoro 22 listopada 2017r. sprzedała przysługujące jej prawo prezentując pogląd o możliwości powołania się na prawo pierwokupu przez powódkę tylko w okresie trwania umowy dzierżawy, zaś projekt ostatniego aneksu do umowy dzierżawy podpisany przez prezesa zarządu pozwanej spółdzielni datowany na 1 listopada 2017r. obejmował okres od 1 do 21 listopada 2017r. Niewątpliwie zaś powódka miała wiedzę o aneksie z listopada 2017r. co najmniej w miesiącu listopadzie skoro, jak sama wskazała 27 listopada 2017r. skonsultowała się z prawnikiem co do jej sytuacji po sprzedaży nieruchomości, a konsultacja musiała dotyczyć zasad faktycznego korzystania przez nią z dzierżawionego lokalu, a skoro do takiej konsultacji doszło trudno przypisać powódce przeświadczenie, jakie miałyby jej towarzyszyć od początku listopada jakoby w listopadzie właśnie umowa dzierżawy przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony, co miało być akceptowane przez pozwaną spółdzielnię.

Odnosząc się natomiast do stanowiska prezentowanego przez pełnomocnika powódki jakoby umowa dzierżawy z 1 lipca 2007r. w efekcie przedłużania jej obowiązywania aneksami najpierw do 30 września 2017r., a następnie do 31 października 2017r., a w dalszej konsekwencji wobec faktycznego dalszego korzystania przez powódkę, za zgodą pozwanego z nieruchomości, miała zostać przedłużona na czas nieoznaczony, Sąd zweryfikował je negatywnie.

Przed wszystkim bowiem miał na uwadze, że strony umowy z 1 lipca 2007r. jednoznacznie ustaliły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 umowy). Skoro więc omawiana umowa dzierżawy została zawarta jako umowa okresowa (zawarta na okres 10 lat), a następnie pisemnymi aneksami była przedłużana odpowiednio na okres 3 miesięcy, tj. do 30 września 2017r. i dalej na okres miesiąca do 31 października 2017r., zaś kolejny aneks nie został przez strony umowy podpisany, to brak jest podstaw do przyjęcia, aby oczekiwany przez powódkę rezultat zaistniał. Strony umowy, jednoznacznie nadając umowie dzierżawy okresowy charakter, uzależniły ewentualną zmianę tego charakteru (w szczególności na umowę zawartą na czas nieoznaczony) od konsensusu obu stron, które w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności mogłyby zmienić umowę. Przyjęta przez strony regulacja § 10 nie może być zinterpretowana inaczej, aniżeli jako zastrzeżona dla zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu dzierżawy w oparciu o przywoływany przez powódkę art. 694 k.c. w zw. z art. 674 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 maja 1980r., sygn. II Cr 110/80). Zwłaszcza, że o dorozumianej zgodzie pozwanej spółdzielni na

kontynuowanie umowy dzierżawy w rozumieniu art. 674 k.c. nie może być mowy (dwukrotne okresowe aneksowanie umowy po upływie okresu na jaki została zawarta, przygotowanie aneksu datowanego na 1 listopada 2017r.).

Skoro więc do zmiany umowy dzierżawy na umowę zawartą na czas nieoznaczony nie doszło w formie pisemnej, brak jest podstaw do wywodzenia takiego skutku z przepisów przywoływanych przez stronę powodową.

Sąd wskazał, że z art. 695 § 1 k.c. wynika, że jedynie dzierżawę zawartą na czas dłuższy aniżeli 30 lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieokreślony. Analizowana umowa dzierżawy została zawarta, 1 lipca 2007r. na okres 10 lat, a zatem nie może być mowy o jej zawarciu na czas dłuższy aniżeli 30 lat.

W. zaś należy odnotować, że w sytuacji kwalifikacji analizowanej umowy jako umowy najmu, co jednak nie było przez strony niniejszego procesu argumentowane, brak byłoby podstaw do zastosowania dyspozycji art. 661 § 1 k.c., w którym ustawodawca istotnie przewidział, że najem zawarty na czas dłuższy aniżeli 10 lat należy poczytywać po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony, bowiem powódka i pozwany - Gminna Spółdzielnia (...) w T., zawarli omawianą umowę z 1 lipca 2007r. jako przedsiębiorcy, a przy zastosowaniu tego kryterium podmiotowego przywołany wyżej skutek uznania umowy za zawartą na czas nieoznaczony został przypisany przez ustawodawcę do umów najmu zawartych na czas dłuższy niż 30 lat, a to stosownie do treści § 2 przywołanego wyżej art. 661 k.c.

Dlatego w realiach przedmiotowej sprawy, wbrew sugestii strony powodowej, nie można w ocenie Sądu pierwszej instancji bezrefleksyjnie przyjąć stanowiska powódki, że po 31 października 2017r. umowa łącząca ją z pozwanym - Gminną Spółdzielnią (...) w T., zyskała walor umowy zawartej na czas nieoznaczony, co z kolei miało się przełożyć na trwanie umowy w dacie sprzedaży jej przedmiotu 22 listopada 2017r. z pominięciem zastrzeżonego na jej rzecz prawa pierwokupu.

Zaprezentowanej powyżej oceny nie zmienia również okoliczność, że według stanu na datę zamknięcia rozprawy w przedmiotowej sprawie pozwana nadal faktycznie zajmowała lokal będący przedmiotem dzierżawy, utrzymując taką sytuację wbrew aktualnemu właścicielowi nieruchomości, tj. wbrew stanowisku pozwanego - Gminy T., który już pismem datowanym na 11 grudnia 2017r., wzywał pozwaną do opróżnienia zajmowanego lokalu, które to wezwanie zostało ponowione jako ostateczne w piśmie datowanym na 1 lutego 2018r. Wobec braku reakcji z jej strony nowy właściciel wystąpił z powództwem eksmisyjnym do Sądu Rejonowego (...) z siedzibą w Ś..

Bez znaczenia dla przyjętej argumentacji pozostaje również niekwestionowana okoliczność, którą przywołano w treści aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży z 22 listopada 2017r., a mianowicie podjęcie 14 czerwca 2017r. przez Zebranie Przedstawicieli pozwanego - Gminnej Spółdzielni (...) w T. uchwały nr (...) zawierającej zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Gminy T. nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1700 ha położonej w miejscowości T., zabudowanej pawilonem handlowym za cenę nie niższą niż 100 000 zł. Niezależnie bowiem od powierzenia zarządowi wykonania tej uchwały, jej faktyczne wykonanie nie miało miejsca w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, tylko po jej zakończeniu (22 listopada 2017r.). Dlatego oczywistym pozostaje, że podjęcie tej uchwały nie stanowiło naruszenia prawa pierwokupu powódki, które istniało jeszcze w dacie jej podjęcia (14 czerwca 2017r.). Samo zaś podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie Gminnej Spółdzielni (...) w T., na podstawie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1285 ze zm.) w sprawie zgody na sprzedaż bezprzetargową nie stanowiło naruszenia przepisów o pierwokupie, ponieważ uchwała stanowiła jedynie upoważnienie dla prezesa zarządu spółdzielni do dokonania sprzedaży prawa do nieruchomości stanowiącego składnik majątku spółdzielni.

Skoro zatem według stanu na 22 listopada 2017r. umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powódką a pozwanym - Gminną Spółdzielnią (...) w T. wygasła, a umowne prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy było zastrzeżone właśnie dzierżawcy, brak było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu i uznania umowy sprzedaży jaką zawarli pozwani za bezskuteczną względem powódki w trybie art. 59 k.c. bowiem w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie można było przypisać powódce roszczenia, z którego wywodzi ona żądanie pozwu (prawo pierwokupu), a którego wykonanie miałyby być ubezskutecznione umową sprzedaży z 22 listopada 2017r.

W kontekście powyższego ubocznie Sąd zaakceptował koncepcję pozwu, popartą szeroko cytowanym orzecnictwem (przywołanym przez pełnomocnika powódki zwłaszcza w załączniku do protokołu rozprawy z 10 kwietnia 2019r.), odwołującego się do dopuszczalności zastosowania art. 59 k.c. dla ochrony umownego prawa pierwokupu, która to koncepcja nie znalazła odniesienia w przedmiotowej sprawie wobec sprzedaży nieruchomości objętej żądaniem pozwu w dacie, w której roszczenie powódki z tytułu prawa pierwokupu już wygasło.

Jak podkreślił dalej Sąd Okręgowy, powyżej przedstawiona argumentacja stanowiąca podstawę ferowania uzasadnianego wyroku z 3 lipca 2019r., przesądza o irrelevantności wiedzy pozwanego – Gminy T. – nabywcy dzierżawionej nieruchomości, o zastrzeżeniu na rzecz powódki prawa pierwokupu. Ubocznie zaś Sąd wskazał, że okoliczność ta została potwierdzona przez przedstawiciela pozwanego Gminy T. – Wójta Gminy T. na rozprawie 7 stycznia 2019r., w związku z czym nie miała spornego charakteru. Równocześnie przedstawiciel tego pozwanego miał również wiedzę, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży, umowa dzierżawy z 1 lipca 2007r. już nie obowiązywała, co wynikało również z treści oświadczenia złożonego przez przedstawicieli sprzedawcy (tu pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w T.) odnotowanego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, z którego to oświadczenia wynikał brak jakichkolwiek obciążeń zbywanego prawa (§ 1 pkt II umowy).

W aspekcie powyższego, niezależnie zatem od wiedzy nabywcy o treści umowy dzierżawy z 1 lipca 2007r., w której zastrzeżono powódce prawo pierwokupu, nieuprawione jest twierdzenie jakoby pozwany – Gmina T., będący nabywcą nieruchomości mógł mieć wiedzę, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży jakimkolwiek podmiotowi przysługuje nawet hipotetyczne prawo lub roszczenie (w tym pierwokupu) związane z nabywaną nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania o braku podstaw do pozytywnej weryfikacji żądania pozwu, co determinowało decyzję w przedmiocie oddalenia powództwa, jak w pkt I uzasadnianego wyroku.

Konsekwencją takiej decyzji, było na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążenie powódki kosztami procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który w całości wygrali pozwani. Ponadto Sąd nakazał ściąganie od powódki na rzecz Skarbu Państwa brakującej opłaty od pozwu i kwoty 100 zł stanowiącej koszt zaświadczenia lekarza sądowego, stanowiącego wydatek tymczasowo pokryty z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Apelację od wyroku wniosła powódka D. S. zaskarżając rozstrzygnięcie w całości. Orzeczeniu zarzuciła:

1. błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez dokonanie ustaleń w sprawie w oparciu o zeznania przedstawiciela pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w T. prezesa zarządu J. S. i obdarzenie ich w pełni walorem wiarygodności, w sytuacji kiedy były one sprzeczne z wyjaśnieniami powódki w zakresie okoliczności przedłużenia umowy dzierżawy, powzięcia wiadomości o sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy, warunków zastrzeżenia prawa pierwokupu, momentu i okoliczności przedłużenia umowy dzierżawy, w związku z czym Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo;
2. błędne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, iż w dacie sprzedaży nieruchomości powódce nie przysługiwało prawo pierwokupu, w sytuacji kiedy umowa łącząca powódkę z pozwanym zyskała walor umowy zawartej na czas nieoznaczony, co z kolei w ocenie powódki przełożyło się na trwanie umowy w dacie sprzedaży, tj. 22 listopada 2017 roku z pominięciem zastrzeżonego na rzecz D. S. prawa pierwokupu.

Mając na uwadze tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina T. wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych.



Z uwagi na wykreślenie pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w T. z KRS z dniem 11 lipca 2010 roku - przed zakończeniem niniejszego postępowania - na mocy art. 127 prawa spółdzielczego Sąd podjął postępowanie w udziałem Krajowego Związku Rewizyjnego (...) w W., który wniósł o oddalenie jakichkolwiek roszczeń w związku z pozwem i złożoną apelacją.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu bowiem zawarta w niej argumentacja nie podważa prawidłowego wyroku Sądu Okręgowego.

Odnosząc się bezpośrednio do zarzutów apelacji należy uznać je za nietrafione. Jak wynika z treści apelacji skarżąca kwestionuje prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonego materiału dowodowego oraz ustaleń faktycznych, przy czym zarzut naruszenia prawa procesowego sformułowany został bardzo ogólnikowo, bez wymienienia przepisów, które są nim objęte.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma racji skarżąca zarzucając błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, bowiem już z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż Sąd pierwszej instancji dokonał wszechstronnej i szczegółowej analizy dowodów z akt sprawy. Dowody zostały ocenione zgodnie z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i brak jest w tym zakresie jakiegokolwiek dowolności, a wobec tego ocena pozostaje w zgodzie z dyspozycją art. 233 k.p.c. Prezentowane przez skarżącą stanowisko stanowi natomiast wyraz subiektywnej, odmiennej oceny zdarzeń, przy czym wnioskowanie skarżącej nie znajduje oparcia w materiale dowodowym uznanym za wiarygodny i miarodajny do oceny zasadności zgłoszonego w pozwie roszczenia.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne.

Zarzucana w apelacji sprzeczność wyjaśnień powódki z zeznaniami prezesa zarządu Gminnej Spółdzielni (...) w T. w zakresie okoliczności przedłużenia umowy dzierżawy oraz warunków zastrzeżenia prawa pierwokupu na rzecz powódki, została przez Sąd Okręgowy oceniona prawidłowo poprzez obdarzenie walorem wiarygodności zeznań J. S.. Ocena ta znajduje oparcie w dowodach z dokumentów - przede wszystkim w treści łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2007 roku, która stanowi punkt wyjścia do oceny zasadności dochodzonego roszczenia.

Sąd Okręgowy dokonał także szczegółowej analizy postanowień łączącej strony umowy dzierżawy i wyprowadził z niej trafne wnioski uznając, iż intencją stron umowy było jej zawarcie na czas określony i taki również wymiar - czasowy - ma przyznane powódce w umowie prawo pierwokupu. W tym miejscu należy jedynie zauważyć, iż eksponowana okoliczność nieprawidłowego w ocenie powódki doręczenia jej aneksu do umowy, nie podważa trafności rozstrzygnięcia pozostając bez znaczenia dla istoty sporu.

Dlatego również drugi zarzut apelacji nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że w momencie sprzedaży nieruchomości D. S. już nie przysługiwało prawo pierwokupu.

Podstawą roszczenia w niniejszej sprawie był art. 59 k.c., który zgodnie z prezentowanym w orzecznictwie stanowiskiem, może znaleźć zastosowanie do ochrony prawa pierwokupu. Także przy przyjęciu z korzyścią dla strony powodowej, że do ochrony prawa pierwokupu przepis ten ma zastosowanie i tak w niniejszym przypadku nie można uznać, że powódce prawo pierwokupu przysługiwało, a to z tego względu, że co do zasady, tak jak wszystkie postanowienia umowne, tak samo ewentualnie zastrzeżone w umowie prawo pierwokupu obowiązuje dopóki trwa umowa. Przeciwnie stanowisko strony powodowej, uznające prawo pierwokupu za uprawnienie samoistne w tym sensie, że zakończenie trwania umowy będącej podstawą łączącego strony stosunku prawnego nie skutkuje wygaśnięciem tego prawa, jest nieuzasadnione. Trudno znaleźć logiczne, a także społeczno - gospodarcze uzasadnienie dla dalszego trwania prawa pierwokupu dla dzierżawcy, w sytuacji gdy dzierżawa zakończyła się przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości objętej umową dzierżawy. Zakończenie umowy dzierżawy skutkuje wygaśnięciem prawa pierwokupu. A więc dokonanie sprzedaży uprzednio dzierżawionej nieruchomości po zakończeniu trwania umowy dzierżawy skutkuje brakiem podstaw do przyznania byłemu dzierżawcy prawa

pierwokupu. Takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w przytoczonej przez Sąd Okręgowy uchwale z dnia 30 maja 1975 roku (sygn. akt III CZP 67/74, OSNC 1976/4/72).

Tym samym co do zasady zastrzeżone w umowie prawo pierwokupu przysługuje wyłącznie w momencie trwania tej umowy.

Bezspornie mogą wystąpić sytuacje, w których strony umowy postanowią, że określone postanowienia tej umowy będą obowiązywać również po zakończeniu jej trwania, w tym na przykład, że prawo pierwokupu będzie obowiązywać jeszcze przez określony czas po zakończeniu umowy, ale w niniejszym przypadku brak jest danych, że strony umowy przyjęły takie postanowienia.

W § 8 umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2007 roku strony zawarły jedynie postanowienie, zgodnie z którym w przypadku sprzedaży nieruchomości, której dotyczy dzierżawa przez wydzierżawiającego, dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, uwzględniając cenę za m<sup>2</sup> obowiązującą na rynku nieruchomości w dniu sprzedaży. Użyte w treści umowy sformułowania: „prawo dzierżawcy” oraz „nieruchomość, której dotyczy dzierżawa”, wobec braku dodatkowych postanowień w tym przedmiocie, w sposób jednoznaczny wskazują, iż dotyczą podmiotu i przedmiotu stosunku dzierżawy w czasie trwania umowy. Brak jest jakichkolwiek innych postanowień umownych co do przyznanego powodce prawa pierwokupu i odmiennej woli stron nie można wyinterpretować także z innych okoliczności.

Należy w tym miejscu wskazać, że sama powódka nie argumentowała w toku sprawy, w tym składając zeznania na rozprawie w dniu 19 czerwca 2019 roku, że zamiarem stron umowy było, aby prawo pierwokupu przysługiwało powodce również po zakończeniu trwania umowy. Powódka nie udowodniła tej okoliczności. Postanowienia umowy są natomiast, jak wskazano powyżej, jednoznaczne w tym zakresie. Dlatego też nie ma żadnego powodu, żeby wyciągać tego rodzaju wnioski, jakie formułuje obecnie strona powodowa, będące jednocześnie takimi, których nie można wyprowadzić z treści umowy.

Trafnie zatem uznał Sąd Okręgowy, że powodce nie przysługiwało prawo pierwokupu, bowiem strony nie przewidziały takiego praw powódki po zakończeniu umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony. Nie doszło także do dorozumianego przedłużenia umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, co mogłoby w takiej sytuacji uzasadniać skorzystanie przez powódkę z tego prawa.

W okolicznościach niniejszej sprawy w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 22 listopada 2017 roku przez Gminną Spółdzielnię (...) w T. oraz Gminę T., umowa dzierżawy nie wiązała już powódki i pozwanej – uległa zakończeniu w dniu 31 października 2017 roku. Z tego względu brak było podstaw do uznania, żeby prawo pierwokupu, które przysługiwało powodce w czasie trwania umowy dzierżawy, podlegało jakiegokolwiek ochronie po jej zakończeniu.

W § 5 umowy dzierżawy strony postanowiły, że umowa została zawarta na okres 10 lat z możliwością dalszego przedłużania, zaś w § 10 zawarły postanowienie, iż wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Odnosząc się do treści samej umowy trzeba wskazać, że co do zasady została zawarta na czas oznaczony. Bezspornym jest, że dwukrotnie była przedłużana aneksami, łącznie do dnia 31 października 2017 roku. Natomiast, jeżeli chodzi o ewentualne późniejsze przedłużenie umowy, to do niego nie doszło, gdyż nie zostały złożone stosowne oświadczenia woli w formie pisemnej.

Należy także odnieść się do prezentowanego przez stronę powodową stanowiska, że Gminna Spółdzielnia w T. dopuściła się zaniedbań w zakresie doręczenia aneksu, co uniemożliwiło prawidłowe przedłużenie trwania umowy. Argumentacja skarżącej jest chybiona o tyle, że to w interesie powódki było skuteczne przedłużenie umowy dzierżawy i to ona winna czynić starania w tym przedmiocie, zaś powódka wprost przyznała, że aneksu z datą końcową do 21 listopada 2017 roku nie podpisała. Niemniej jednak niewątpliwym jest, że pozwana spółdzielnia przedstawiła powodce

aneks z datą końcową umowy 21 listopada 2017 roku, a to z tego względu, że wiadomym było, iż w dniu 22 listopada 2017 roku zostanie zawarta z Gminą T. umowa sprzedaży nieruchomości. Z tego właśnie względu prezes Gminnej Spółdzielni zgodził się zawrzeć umowę z powódką tylko do dnia 21 listopada 2017 roku. W pozostałym zaś zakresie powódka miała czynić ustalenia w zakresie dzierżawy lokalu z nowym właścicielem - Gminą T.. Należy również w tym miejscu zaznaczyć, że powódka już wcześniej podjęła z Gminą rozmowy co do zasad dalszego korzystania przez nią z nieruchomości w zmienionych okolicznościach bowiem miała pełną świadomość, iż nieruchomość zostanie sprzedana Gminie przez pozwaną.

Skoro powódka nie podpisała aneksu o przedłużeniu umowy dzierżawy z datą do 21 listopada 2017 roku, co oznacza, że bez względu na to, czy został on powódce doręczony wcześniej, czy później, to nie można przyjąć, że umowa została kolejny raz przedłużona do 21 listopada 2017 roku.

Brak jest również podstaw do przyjęcia, że umowa została przedłużona na czas nieoznaczony i to nawet mimo tego, że powódka w dalszym ciągu przebywała w położonym na sprzedanej nieruchomości lokalu i przez jakiś czas uiszczała za niego należności. A to z uwagi na treść powołanego wyżej § 10 umowy, który wprost przewiduje, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W takim przypadku, co słusznie podnosi strona pozwana, nie ma możliwości złożenia oświadczenia woli przez czynności dorozumiane, czy ustnie. Stanowisko takie znajduje oparcie w orzecznictwie, m.in. w wyroku z dnia 15 maja 1980 roku (sygn. akt II CR 110/80, Legalis 22033) Sąd Najwyższy podkreślił, że jeżeli strony umowy dzierżawy w zamiarze zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu dzierżawy (art. 694 k.c. w zw. z art. 674 k.c.) zastrzegły w umowie, że ich oświadczenie woli co do przedłużenia powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie (art. 76 zd. 1 k.c.), to niezachowanie tej formy wyłącza możliwość powoływania się przez dzierżawcę na wyrażenie przez wydzierżawiającego w jakikolwiek inny sposób (art. 60 k.c.) woli przedłużenia tej dzierżawy.

Tym samym odmienne określenie daty końcowej trwania umowy dzierżawy wymagało zmiany na piśmie. Natomiast, wobec tego, że strony umowy nie wprowadziły na piśmie dalszych zmian, to należy uznać, iż umowa obowiązywała do 31 października 2017 roku i wraz z tą datą wygasła.

W konsekwencji należy jednoznacznie stwierdzić, że w momencie sprzedaży nieruchomości umowa już stron nie wiązała, a powódka nie miała możliwości skorzystania z przewidzianego w umowie prawa pierwokupu. Jej żądanie zostało trafnie ocenione przez Sąd pierwszej instancji jako bezzasadne.

Z tych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja została oddalona.

Na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził zaś od powódki, jako przegrywającej postępowanie odwoławcze, na rzecz pozwanej Gminy T. poniesione przez nią koszty tegoż postępowania, na które składa kwota 4050 złotych stanowiąca wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym obliczona jako 75% stawki minimalnej w wysokości 5400 złotych, stosownie do treści § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozp. MS z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U poz.1800 ze zm.).